

Nova legislação urbana e os velhos fantasmas

LUIZ DE PINEDO QUINTO JR.

O gênio de Marx, o segredo de sua longa influência, está no fato de ter sido o primeiro a construir verdadeiros modelos sociais, fundamentados na longa duração histórica. Esses modelos se sedimentaram em toda simplicidade por lhe darem o *status* de leis.
Braudel, *Escrit sur l'histoire*, 1969.

Pequena contextualização histórica

A APROVAÇÃO do Estatuto da Cidade, em junho de 2001, pode ser inserida num quadro histórico maior que se iniciou entre as décadas de 1950 e de 1960. Nesse período, mais especificamente em 1963, realizou-se o Seminário de Habitação e Reforma Urbana, promovido pelo Ministério Trabalho e Previdência Social, cuja experiência política foi interrompida depois de 1964. A legislação urbanística no Brasil, portanto, como bem apontou Flávio Villaça¹, tem uma história voltada para a regulamentação da segregação sócio-espacial, não tendo ultrapassado a tradição de policiar usos e ocupações do solo urbano.

O período que se encerrou em 1964 – inserido numa conjuntura de governos democráticos iniciados em 1945 – ficou conhecido como “desenvolvimentista”, tendo sido também uma época altamente marcada por reformas sociais. Durante estes anos, as cidades passaram a ter uma importância fundamental nas políticas de desenvolvimento econômico e social, especialmente com a passagem do suporte rural das atividades econômicas para o suporte urbano. Em função disso, um conjunto de políticas urbanas passou a ocupar o centro dos debates e a fazer parte da pauta das administrações.

As cidades brasileiras começaram a apresentar altas taxas de urbanização, enquanto a legislação e os instrumentos urbanísticos estavam defasados em relação às demandas. Os códigos de obras e a legislação de zoneamento não eram capazes de responder às demandas por habitação voltada para os trabalhadores, por serviços de infra-estrutura urbana para as novas áreas de expansão, assim como para o redesenho da cidade numa perspectiva de regulação social.

As transformações da rede urbana brasileira durante as décadas de 1940 e de 1950, bem como as dimensões físico-territoriais das cidades demandavam novos instrumentos urbanísticos que superassem a visão voltada unicamente para o controle de uso do solo urbano. A importância do Seminário da Habita-

ção e da Reforma Urbana, em 1963, residia, portanto, no fato de assumir a questão habitacional não mais como uma política setorial urbana, mas como uma parte significativa do *locus* da produção e da reprodução social de seus habitantes.

As maiores cidades da época, como Rio de Janeiro e São Paulo, já concentravam mais de dois milhões de habitantes, enquanto Salvador, Recife, Porto Alegre, Belo Horizonte e outras capitais não passavam de cidades de porte médio, sendo que a grande maioria das cidades era de pequeno porte.

Os impactos da primeira industrialização – ocorrida no final do século XIX – tinham sido contornados pelo fato de as reivindicações sociais e trabalhistas ficarem centradas nas pautas salariais e trabalhistas das fábricas, ao passo que a questão urbana e habitacional, por sua vez, não eram temas importantes na pauta das greves e das lutas sindicais. Já nos anos de 1940 e de 1950 a questão urbana ficou restrita aos problemas de moradia, limitados principalmente ao sistema de habitações alugadas que, depois do congelamento do aluguel em 1943, deram lugar ao aparecimento de loteamentos populares nas periferias distantes das cidades². A estruturação das cidades – conforme revelou o famoso estudo da aglomeração paulistana feito pela equipe do padre Lebreton – seguia a lógica da segregação espacial, a qual se baseava, por sua vez, na localização residencial em função dos empregos e dos serviços urbanos. Assim, as classes altas e médias altas moravam perto do centro onde estavam seus empregos e seus serviços, os operários ficaram próximos das fábricas e os excluídos ficavam longe de tudo.

A concepção urbana liberal da cidade³ latino-americana prevaleceu sobre a construção da expansão e crescimento das cidades brasileiras desde o século XIX até hoje, tornando-as um instrumento de especulação e de valorização imobiliária, sobrepondo-se, portanto, à concepção de cidade segundo a qual os padrões urbanísticos participavam da regulação social. A legislação urbanística nas cidades latino-americanas manteve a perspectiva de regulação do mercado imobiliário para otimização e maximização dos empreendimentos imobiliários em detrimento de uma possível inclusão de segmentos fora do mercado.

Como comparação a este ciclo de crescimento urbano que ocorreu no Brasil nos anos de 1950 e de 1960 pode-se apontar o processo de metropolização que ocorreu em países como Inglaterra, Alemanha, França e Estados Unidos, cujos conflitos urbanos decorriam das novas demandas por áreas para as indústrias e para a construção de bairros residenciais para os trabalhadores, modificação do sistema de transporte, instalação de saneamento, construção de áreas de lazer e institucional. Estes conflitos marcaram a construção do urbanismo moderno na Europa, obrigando o Estado a assumir a regulação social da produção da cidade e não só do mercado imobiliário.

A história da transformação intra-urbana das cidades capitalistas no Brasil seguiu caminhos diferentes daquela das sociedades capitalistas européias e norte-americanas. A crise da cidade liberal nos países europeus, desde meados do século XIX, agravou-se em função de uma disputa política de profundas dimensões

no papel dos instrumentos de regulação urbana e de políticas sociais para responder à exclusão social a que estavam relegados os trabalhadores na produção social das cidades. Já a industrialização ocorrida nas cidades brasileiras no final do século XIX e início do XX, sob o ponto de vista das transformações na estrutura urbana, adaptou-se às demandas do complexo agro-exportador⁴, sem contudo demandar melhorias das condições gerais de produção entre as unidades e suas cadeias produtivas, assim como para a reprodução sócio-espacial da força de trabalho.

A estruturação da configuração urbana das cidades como a lógica da localização das unidades fabris dá-se de forma auto-suficiente, não demandando localizações estratégicas dentro do espaço urbano. As análises de Francisco de Oliveira em 1972, em “A crítica da razão dualista” e “O Estado e o urbano” de 1982, e de Martin Smolka⁵, em seu trabalho sobre segregação sócio-espacial em 1983, demonstram que a relação espacial das indústrias e sua adaptação à estrutura urbana colonial não seguiram aquela da cidade europeia, principalmente porque o setor dinâmico da economia era o complexo agro-exportador. A cidade, *locus* da produção, não era o ponto central da lógica de transformação da cidade capitalista, mas o transporte e a circulação de mercadorias para o complexo exportador agrícola.

As demandas para racionalização da circulação de mercadorias obrigaram a mudanças na agenda da gestão das cidades. As administrações públicas, tanto no Império como na República Velha, passaram a priorizar as infra-estruturas de circulação, o saneamento e a reforma das “cidades portuárias”, garantindo assim um escoamento barato e eficiente de mercadorias e de produtos agrícolas para o exterior. Estas medidas permitem, então, que a cidade possa ser caracterizada, neste período, como a “cidade dos fluxos”, segundo a conceituação de Milton Santos.

A principal preocupação das reformas urbanísticas empreendidas nas cidades brasileiras na passagem do século XIX para o XX estava voltada para a otimização do funcionamento do complexo agro-exportador. As grandes transformações urbanas são realizadas procurando, entre outras coisas, evitar a interrupção do funcionamento dos portos brasileiros, como quando diversas epidemias tomaram conta das cidades litorâneas⁶, principalmente a partir de 1860.

A legitimidade institucional e o tipo de legislação urbana para a realização destas obras de saneamento e reestruturação urbana apoiavam-se na legislação da concessão dos serviços públicos, como transporte regional e urbano, energia elétrica e serviços portuários⁷, a política urbana atuando então como uma forma de viabilizar a implantação destas empresas que operavam as concessões de serviços públicos.

Os Governos Federal e Estadual – respaldados por leis específicas – criaram comissões técnicas de engenheiros sanitaristas para realizar as reformas sanitárias e urbanísticas, outorgando-lhes poderes especiais. Tais reformas eram realizadas no processo de intervenção do governo federal sobre a autonomia do município,

que deveria realizar as obras de urbanização portuária e de saneamento, no caso de ser cidade estratégica, para os fluxos de exportação. Como consequência, então, do poder de polícia do Estado para o combater as calamidades públicas, consolidou-se a função social da propriedade urbana no Brasil.

Esta cultura jurídica, por sua vez, nasce em 1808, quando a jurisprudência da legislação urbanística brasileira passou a se construir no princípio do “poder de polícia”. Todos os manuais de Direito Urbanístico, como os de José Afonso da Silva e Eros Grau, mostram que a filosofia que fundamenta a função social da propriedade urbana vem desta prerrogativa do Estado em arbitrar os interesses comuns e os conflitos existentes. Estes juristas, que têm escrito sobre direito urbanístico e a função social da propriedade urbana, apontam este princípio como o fundamento mesmo da função social da propriedade urbana.

A legislação urbanística no Brasil baseia-se nos Códigos de Posturas de origem colonial, e só mais tarde, em 1920, é que começa a ser substituída por códigos de obras e por leis de zoneamento urbano. A lógica da reforma urbanística e sua relação com a legislação do início do século XX são decorrentes da criação de leis específicas para cada projeto de reforma e saneamento das cidades portuárias pelo Estado, tal como foi a concessão para os serviços públicos de transporte, energia e saneamento. A nossa cultura urbanística seguiu um caminho onde a reforma da cidade pré-capitalista não tinha como parâmetro a regulação social.

A modernização da legislação urbanística no Brasil durante o final do século XIX deu-se a partir da criação de autorizações específicas para a realização de obras, por parte de empresas privadas, para empresas como a Guinle, Gaffré e companhias de serviço urbano. Estas empresas obtiveram ainda concessões de uso durante noventa anos para operar a Companhia Docas de Santos, assim como as melhorias urbanísticas realizadas na cidade que, indiretamente, beneficiavam a operação do porto.

Na Europa, as mudanças relativas à gestão das cidades se dão apenas diante das novas demandas sociais e de uma agenda estratégica do Estado para as políticas públicas, como foi o caso da Alemanha⁸, ou da França em 1850, quando da realização das obras de saneamento do rio Sena (em Paris) pelo prefeito Barão de Haussmann, que enfrentou uma proposta de construção e gestão privada de tais serviços, a visão liberal *versus* a pública.

A cidade europeia de meados do século XIX travou um embate entre a visão privatista do funcionamento e da produção do espaço urbano e aquela voltada para a universalização dos serviços para toda a população. O surgimento da cidade moderna, nesse sentido, significou uma ruptura com as concepções da cidade liberal e privatista, o que levou ao surgimento de um novo conceito de urbanismo, pelo qual a gestão urbana deveria de ser elaborada conjuntamente com as demandas sociais e a cidade deveria contemplar a questão das atividades produtivas e a da reprodução social dos trabalhadores.

A legislação urbanística moderna surgiu, portanto, a partir das demandas sociais diante da nova cidade industrial, que passava a ter uma nova lógica de produção e reprodução tanto para o capital produtivo como para a força de trabalho. A questão da produção da cidade capitalista tinha de incorporar os custos sociais de reprodução como habitação, transporte urbano e infra-estrutura, como saneamento. A terra urbana deixava de ser simplesmente um suporte e passava, nesse sentido, a ser um insumo importante, especialmente pela localização das atividades dentro da estrutura intra-urbana. A legislação urbana moderna vai gestar então este processo de produção da cidade industrial e os conflitos entre a reprodução do capital e do trabalho.

O conceito da *função social da cidade*, por sua vez, incorpora a organização do espaço físico como fruto da regulação social, isto é, a cidade deve contemplar todos os seus moradores e não somente aqueles que estão no mercado formal da produção capitalista da cidade. A tradição dos códigos de edificação, uso e ocupação do solo urbano no Brasil sempre partiram do pressuposto de que a cidade não tem divisões entre os incluídos e os excluídos socialmente, de modo que nossa legislação edilícia por si só normatizaria todos os preços de custo. (Antes do surgimento da incorporação imobiliária, a cidade era produzida por rentistas imobiliários e para uso próprio [conhecido como preço de custo], mas de fato existia um terceiro setor, o dos moradores de cortiço.) O acesso à habitação como direito e garantia fundamental, conforme expresso na Constituição de 1988, coloca um fato novo na nossa cultura urbanística, qual seja, a de que temos de oferecer uma habitação digna para todos os moradores das cidades. A população cuja faixa de renda não ultrapassa cinco salários mínimos por família só tem uma forma de ter acesso à habitação digna, isto é, deve participar de um fundo público que financie suas parcelas imobiliárias em áreas que estão fora do interesse do mercado capitalista, caso contrário só lhes restaria o mercado informal das favelas e ocupações irregulares. As políticas públicas no Brasil tiveram agendas restritas a segmentos específicos como os antigas Caixas de previdência como IAPTEC, IAPI etc. A partir das décadas de 1940 e de 1950, em função dos grandes fluxos migratórios rumo às principais metrópoles brasileiras, as políticas públicas voltaram-se para a remoção de favelas no Rio de Janeiro, por exemplo, mas não como uma política urbanística inclusiva. Assim, a parcela da população que percebe menos de cinco salários mínimos passa a residir em áreas de sub-habitação, morando em favelas, loteamentos clandestinos ou cortiços.

A legislação urbanística no Brasil começou a admitir a existência de parcelas da população que não têm acesso ao mercado formal no final dos anos de 1970, quando a legislação de parcelamento do solo urbano abriu um espaço legal para loteamentos de interesse social, com a lei 6766/79. Desenvolveu-se a partir daí uma cultura técnica de projetos de interesse social, que procuram urbanizar e integrar as populações que residem em áreas socialmente excluídas. A questão é que estas áreas têm de receber recursos de um fundo público, caso contrário, a área fica especificada no plano diretor mas não conta com uma urbanização inclusiva.

Vamos mudar nossas cidades?

A legislação urbanística no Brasil durante o período republicano de 1889 até 2001 tinha como concepção principal o embelezamento da cidade, permitindo às empresas de serviços urbanos toda a liberdade para usar a expansão urbana, enquanto na Europa as legislações urbanísticas eram um mecanismo de controle do Estado sobre a utilização das cidades dentro da concepção liberal ortodoxa.

Flávio Villaça, em seu artigo “A crise do planejamento urbano”, faz uma avaliação sobre as particularidades da construção da cultura técnica dos instrumentos urbanísticos no Brasil.

Na verdade, os planos preservam as características de melhoramento, embelezamento e remodelação até 1930 e continuam sendo razoavelmente executados até a década de 1940 e de 1950. Entretanto, e já na década de 1950, a crise era visível e um novo tipo de plano que será defendido a partir de então está claramente caracterizado: é o plano-discurso, o plano inconseqüente⁹.

As mudanças na legislação urbanística brasileira ao longo do século XX não incorporaram os instrumentos urbanísticos como instrumento de regulação dos conflitos sociais urbanos, simplesmente desenvolveram mecanismos de preservação e regulações internas voltadas para o mercado imobiliário. A legislação evoluiu dentro do princípio “poder de polícia”, ao qual já nos referimos anteriormente, estando preocupada como o sentido da restrição de usos quanto ao tipo de atividade e ao tipo conflito do solo urbano dos inclusos. A cidade é concebida como uma grande reserva de valor em que a legislação de zoneamento regular e o mercado de terras estão voltados para os empreendimentos imobiliários e não para uma política de regulação social da produção da cidade. A legislação urbanística brasileira evoluiu dentro da cultura jurídica de pensar a cidade como a restrição de atividades e usos, que vieram dos códigos de obras – o Código Sabóia de 1929, por exemplo, é paradigmático quanto à questão social da habitação em São Paulo. Ao estabelecer o padrão urbanístico dentro das normas técnicas de habitabilidade e padrões de higiene para a classe média, não admitia a existência de uma parcela da população que residia em cortiços e habitações precárias, mas permitia que este tipo de habitação ficasse à margem da legislação edilícia.

Nos anos de 1970, mais especificamente em 1971, dá-se a atualização da legislação urbanística no Brasil por meio de ato institucional, como parte da estratégia política defendida pelo governo militar de instrumentalização das administrações metropolitanas diante do crescimento explosivo das cidades durante o chamado “milagre econômico”.

A política urbana vigente nestes anos, principalmente a relação entre política econômica e territorial urbana – encabeçada pelo chamado grupo dos estrategistas que formularam a política urbana durante o período autoritário de 1964-1985 –, ao modernizar a legislação urbanística, introduziu alguns mecanismos institucionais de controle do mercado imobiliário (vide a lei de desenvolvimento

urbano de 1983). A importância da retomada da política urbana e territorial vinha dentro da tradição geopolítica de modernização conservadora, e os militares começaram a estabelecer uma agenda onde a questão territorial passava a ser um componente importante no controle político.

A década de 1970 produziu ainda a lei de parcelamento do solo urbano (6766/77), a lei de zoneamento industrial (1817/78) e o projeto de lei 775/83, que tratava do desenvolvimento urbano. Este último encontrou dificuldade de aprovação pelo fato de introduzir vários instrumentos urbanísticos, como o controle da especulação imobiliária. No início da década de 1980, a necessidade de introduzir instrumentos urbanísticos e uma legislação que fosse capaz de estabelecer um mínimo de ordenamento ao crescimento das cidades – dado principalmente em função dos altos custos da infra-estrutura urbana como saneamento, abastecimento de água, transportes públicos e habitação –, ainda se fazia presente. O projeto de lei 775/83 não foi aprovado, ficando praticamente arquivado até a convocação da Assembléia Constituinte em 1987. Aqui cabe mencionar o significado destas leis, pois, por um lado, abriram espaço para uma atualização da legislação urbanística, e, por outro, não enfrentaram a questão da regulação social e da habitação popular e social.

A legislação urbanística volta à agenda política durante a elaboração da Constituição de 1988, e novamente, portanto, os *lobbies* do mercado imobiliário dominam a Subcomissão da Política Urbana e Transportes, dentre eles um dos líderes do setor imobiliário, o empresário Sergio Naia¹⁰. O texto final do capítulo sobre a política urbana foi elaborado de uma tal forma que o Plano Diretor passou a ser o principal instrumento para a definição da função social da cidade. Além disso, o artigo 182 deste capítulo ficou amarrado a um projeto de lei para a sua regulamentação.

A regulamentação deste artigo¹¹ deu origem ao projeto de lei 5.788/90 (Estatuto da Cidade), projeto este elaborado estrategicamente pelo Senador Pompeu de Souza, que usou de uma artimanha na elaboração e tramitação invertendo a mesma e conseguindo que o Senado Federal aprovasse o projeto (pois o Senado geralmente não propõe leis mas as aprova). Agindo desta forma, criou um fato consumado, que obrigou a articulação dos empresários a ficar numa posição defensiva. Após uma longa tramitação (durou mais de dez anos) foi aprovada a Lei 10.257/01, “O Estatuto da Cidade” (nome original).

O Estatuto da Cidade, aprovado então em 2001, chega com um século de atraso se comparado às experiências européias no que diz respeito ao uso de instrumentos urbanísticos para regular socialmente o mercado imobiliário e fazer políticas de compensação social através da política urbana. Existe, em relação a isso, uma forte reação do mercado imobiliário no Brasil.

A utilização da terra urbana – desde a tradicional especulação imobiliária até as formas mais avançadas de mudança da legislação do uso do solo – encontra na administração municipal uma longa relação de promiscuidade. Nesse sentido,

deverá ser estabelecida uma nova relação de transparência para avaliar e caracterizar o uso social das terras urbanas de caráter ocioso e especulativo, de modo que passem a constar em mapas e plantas do Plano Diretor, ou seja, isto significa que o município deverá elaborar um estudo sobre sua situação fundiária e também definir uma política fundiária urbana para prover as áreas de habitação de interesse social. Significa ainda que deverá haver vontade política por parte de cada administração municipal, especialmente no que diz respeito à fiscalização da sociedade civil e de organizações não governamentais capazes de prestar assessorias.

Os instrumentos de controle da especulação imobiliária estão presentes no Estatuto da Cidade, mas será necessário que as prefeituras primeiro tenham capacidade de desenvolver estudos urbanísticos, ou seja, terem corpo técnico próprio ou possibilidade de contratação de empresas de projeto capazes de realizar estudos que sirvam de base para a elaboração do Plano Diretor. Segundo os instrumentos urbanísticos, é necessário que cada município tenha uma política municipal de uso do solo urbano e de habitação que contemple as populações que habitam favelas ou áreas irregulares. Além disso, deve haver uma política de recursos humanos voltada para a formação dos próprios técnicos da prefeitura, de maneira que tenham condições mínimas para a realização de seu trabalho.

Construímos uma cultura de produção da cidade brasileira onde o setor imobiliário tem um papel decisivo, e todas as tentativas políticas de mudar essa cultura precisam levar em consideração o Estatuto da Cidade em relação ao tipo de administração municipal e ao famoso jogo de interesses entre o mercado imobiliário e o poder administrativo. O sucesso da aplicação do Estatuto da Cidade está em mudar essa prática secular que sempre se utilizou da cidade como um grande negócio da China. A transparência das decisões técnicas de estruturação da cidade vai necessitar de setores organizados com conhecimentos técnicos de urbanistas, advogados, ecologistas e movimentos sociais urbanos organizados que vejam a cidade como um bem coletivo e não só de alguns.

Vamos encontrar uma situação extremamente diferenciada em um número bastante significativo de nossas cidades. Existem, atualmente, poucos municípios no Brasil que possuem Conselhos Municipais de Habitação e de Desenvolvimento Urbano funcionando e elaborando conjuntamente com as administrações propostas de política urbana e habitacional, assim como outros tipos de conselhos participativos de gestão municipal. Construir esta nova cultura de participação efetiva, e não um processo de maquiagem política, vai demandar um certo engajamento dos movimentos sociais organizados para a cultura política que aposte na mudança da concepção tradicional de Administração urbana. Seria necessário que os movimentos sociais ligados à reforma urbana tivessem desencadeado um campanha nacional de informação e formação de conselhos municipais para acompanharem a elaboração e a fiscalização dos novos planos diretores municipais.

A Constituição de 1988 coloca o Plano Diretor como o instrumento regulador da função social da cidade, mas, a nosso ver, não cabe ficar discutindo neste momento se esta é a melhor forma de regulação, mas fazer uma ampla campanha de divulgação do Estatuto da Cidade, através de um programa de extensão e formação de lideranças, se possível com um engajamento das universidades e dentro de uma política de difusão, com a participação do Ministério das Cidades.

A mudança da cultura técnica da legislação urbanística passa pela mudança da cultura da gestão municipal no Brasil. Este deve ser um aspecto importante que teremos de incorporar no próximo período na gestão municipal e na história das cidades brasileiras.

Notas

- 1 Flávio Villaça tem estudado a história do planejamento urbano no Brasil e uma das suas conclusões é a de que os instrumentos técnicos do Planejamento não conseguem regular a produção da cidade, ficando somente no discurso. Existe uma história da legislação de Zoneamento, mas não como parte de uma concepção de regulação do mercado imobiliário.
- 2 A partir dos estudos técnicos para a aglomeração de São Paulo realizados pelo padre Lebrecht na década de 1950, que resultou no importante trabalho sobre a estrutura sócio-espacial da metrópole paulistana e sua lógica de reprodução, pode-se observar que um elemento determinante na formação da expansão residencial era a relação com os empregos.
- 3 A concepção da cidade na visão liberal tinha por axioma o fato de ela não dever ter restrições em relação ao seu crescimento, já que a lógica do mercado regularia sua construção e uso da terra. O conceito de cidade liberal desenvolveu-se durante a passagem da cidade pré-capitalista para a capitalista, em que os eixos estruturadores não estabeleceriam limites e a cidade deveria crescer em todas as direções, sem critérios definidos.
- 4 Caracterização do ciclo econômico que se estruturou nos meados do século XIX baseado na produção agrícola de exportação para os países industriais.
- 5 Martin Smolka estudou a relação entre a segregação espacial das cidades brasileiras e sua relação com a evolução do mercado imobiliária.
- 6 As epidemias começaram em 1848 no Recife, e depois de 1870 tomaram conta dos principais portos de exportação. Neste período, por exemplo, morreram mais de 25 mil pessoas em Santos. Ver Ana Lanna, *Uma cidade em transição: Santos 1870-1913*. Tese de Doutorado, São Paulo, FFLCH-USP, 1994.
- 7 Ver Dissertação de Mestrado de Ângelo Filardo, *Os territórios da Eletricidade*. São Paulo, FAU-USP, 1998.
- 8 Ver *A revisão das origens do urbanismo moderno: a experiência do urbanismo alemão no questionamento da historiografia do urbanismo*. Dissertação de Mestrado, Brasília, UnB, 1988.

- 9 *São Paulo em perspectiva*. Revista da Fundação Seade, vol. 9, n. 2, 1995, p. 46.
- 10 Sergio Naia foi o proprietário da empresa que construiu os edifícios que desabaram no Rio de Janeiro na década de 1990, mostrando o lado mais perverso das incorporadoras imobiliárias no Brasil.
- 11 A questão urbana na Constituinte ficou sob a responsabilidade da Comissão de Política Urbana e Transportes, da Universidade de Brasília, e da Federação Nacional dos Arquitetos, que organizaram acompanhamentos dos debates das comissões técnico-legislativas, resultando em trabalhos de documentação e acompanhamento, os quais constataram o forte *lobby* do setor empresarial imobiliário, coordenado pelo deputado Sergio Nahas, ligado ao setor da construção civil.

Bibliografia

- Estatuto da Cidade: Guia para implementação pelos municípios e cidadãos. (2001). Câmara dos Deputados, Brasília.
- Conselho Municipal de Habitação/Prefeitura Municipal de Santo André. (2001). Resoluções da I Conferência Municipal.
- _____. (2002). Resoluções da II Conferência Municipal.
- Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano. (1985). *Legislação de Interesse Urbanístico*. Brasília.
- FALCÃO, Joaquim de Arruda (org.). (1984). *Conflitos de Direito de Propriedade. Invasões urbanas*. Rio de Janeiro, Forense.
- QUINTO Jr., Luiz de Pinedo. (1988). *Revisão das origens do Urbanismo moderno: A importância da experiência alemã no questionamento da historiografia do urbanismo*. Dissertação de Mestrado, Brasília, UnB, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo.
- _____. (2002). *Dimensão social do urbanismo moderno no Brasil. A gênese conservadora*. Tese de Doutorado, São Paulo, Universidade de São Paulo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo.
- SERRAN, João Ricardo. (1976). *O IAB e a política habitacional*. São Paulo, Schema.
- VILLAÇA, Flávio. (1995). *A crise do planejamento urbano. São Paulo em perspectiva*, São Paulo, Fundação Seade, vol. 9, nº 2.

Luiz de Pinedo Quinto Jr. é doutor em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade de São Paulo (USP), professor de Urbanismo da Universidade Católica de Santos e presidente do Conselho Municipal de Habitação da Prefeitura de Santo André (SP).